

区域区分の廃止がもたらす影響のうち、専門的議論を要するものを除き、制度上確実に影響が生じると予想される事項について、下記のとおり整理したので、参考とされたい。

【手続き関係】

- ◆ 建築確認 … 影響なし。
- ◆ 開発許可 … 3,000 m²未満は適用除外（技術基準については条例で 300 m²まで適用の強化が可能）。
- ◆ 農地転用 … 市街化区域内では、届出制から許可制へ移行。

【建築物の立地・建築】

- ◆ 集団規定 … 影響なし。
- ◆ 用途規制 … 影響なし。
- ◆ 立地基準 … 廃止。
- ◆ 技術基準 … 3,000 m²未満は適用除外（条例で 300 m²まで適用の強化が可能）。

ポイント

非線引き白地（旧調整区域）では、立地基準・用途規制が適用されないため、集団規定さえ満たせば、他法令の規制が適用されない限り、どのような用途の建築物であっても無制限に立地可能。特に、3,000 m²未満では、技術基準をも適用されないため、雨水排水等のチェック機能が消失。



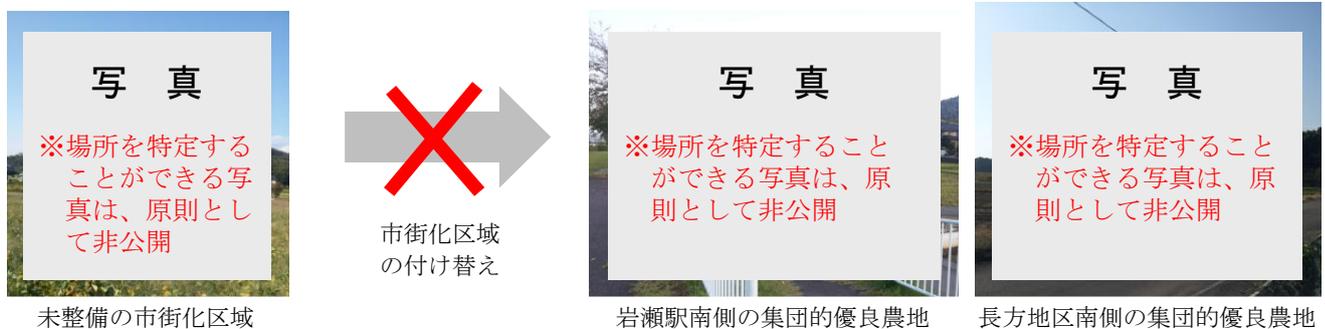
- ・用途規制は、特定用途制限地域制度を導入することで市の全域で対応することが可能。
- ・技術基準は、条例で適用の強化をすることで一定の対応が可能。

【産業廃棄物処理施設・風俗営業施設等の立地】

… 参考資料①「立地基準イメージ図」参照

【集团的優良農地の宅地開発】

… 集团的優良農地を宅地開発するための手法は、① 農地転用許可の取得、又は ② 市街化区域への編入の 2 種類。このうち農地転用許可の取得については、平成 21 年の農地法等の改正で許可基準が厳格化されてから事実不可能となっており、制度上、可能性がある手法は市街化区域への編入のみ。したがって、区域区分の廃止は、事実上、集团的優良農地の宅地開発の放棄を意味する。例えば、岩瀬駅南側や長方地区南側の農地を宅地開発するためには市街化区域への編入が必要であるが、不可能となる。（桜川市では、人口拡大の通しがらないため、既存の市街化区域を付け替えて市街化区域に編入すること等が想定される。）



【固定資産税・不動産担保価値に与える影響】

… 固定資産税に与える影響については、現在、市税務部局に意見照会中。
不動産担保価値に与える影響については、現在、金融機関に意見照会中。